

あけぼの団地の現況

1 団地の位置や周辺の状況

(1) 団地の位置など

<位置・周辺状況>

- ・JR江別駅の東側に位置しており、その敷地の大半があけぼの町（面積約47.3ha）に位置。
- ・南西側は千歳川に隣接し、南東側一面に広がる広大な水田や畑地を望む場所にあるなど、市の有する特徴的な自然資源を身近に感じることができる立地条件。

<変遷・人口>

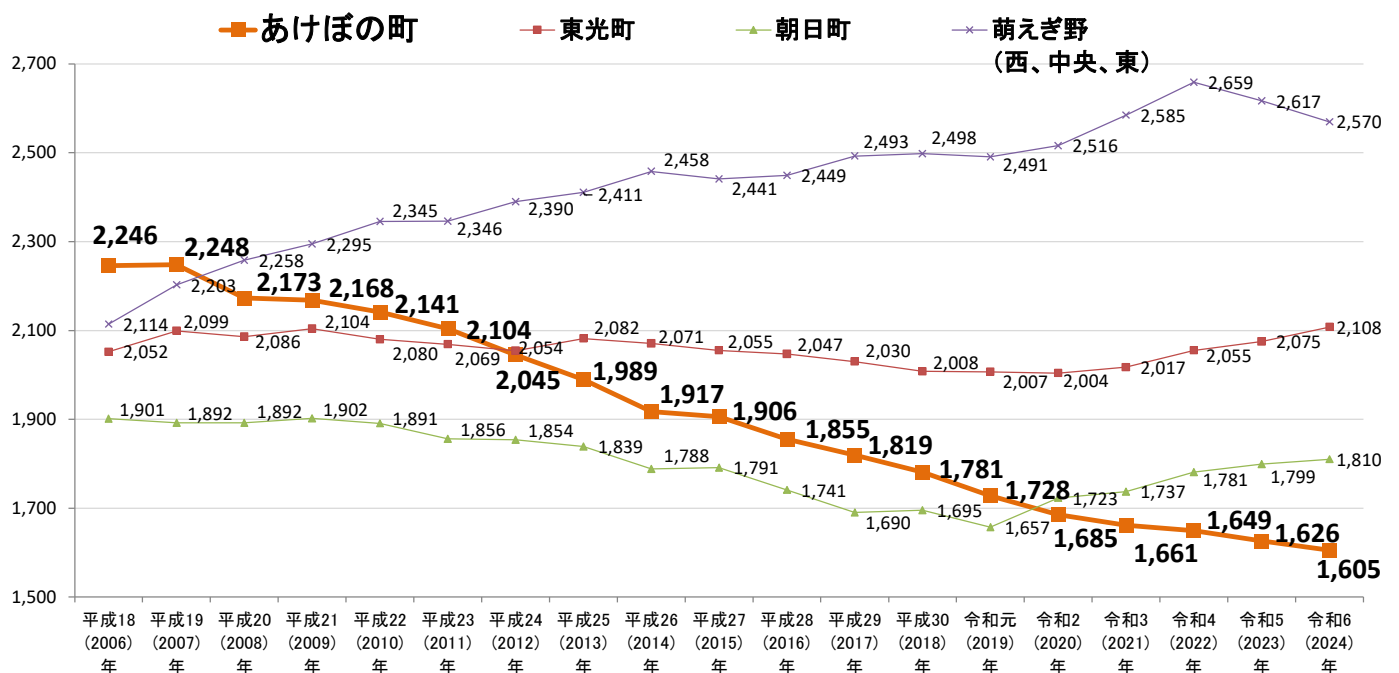
- ・団地の大半が位置するあけぼの町は、昭和45年の当初指定時から市街化区域とされている古くからの市街地。
- ・あけぼの町の人口は、年々減少。また、65歳以上の高齢者割合については、全市平均よりも高い割合で推移しているなど、人口減少、高齢化が進行している状況。

表 1-1 江別市、あけぼの町及び周辺における人口の推移

区分	平成22 (2010) 年	平成23 (2011) 年	平成24 (2012) 年	平成25 (2013) 年	平成26 (2014) 年	平成27 (2015) 年	平成28 (2016) 年	平成29 (2017) 年	平成30 (2018) 年	令和元 (2019) 年	令和2 (2020) 年	令和3 (2021) 年	令和4 (2022) 年	令和5 (2023) 年	令和6 (2024) 年
江別市全体	122,138	121,705	121,385	120,802	120,335	119,587	119,250	118,979	118,971	119,510	119,883	119,777	119,333	118,776	118,097
あけぼの町	2,141	2,104	2,045	1,989	1,917	1,906	1,855	1,819	1,781	1,728	1,685	1,661	1,649	1,626	1,605
東光町	2,080	2,069	2,054	2,082	2,071	2,055	2,047	2,030	2,008	2,007	2,004	2,017	2,055	2,075	2,108
朝日町	1,891	1,856	1,854	1,839	1,788	1,791	1,741	1,690	1,695	1,657	1,723	1,737	1,781	1,799	1,810
萌えぎ野 (西、中央、東)	2,345	2,346	2,390	2,411	2,458	2,441	2,449	2,493	2,498	2,491	2,516	2,585	2,659	2,617	2,570

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

図 1-2 あけぼの町における人口の推移



資料：住民基本台帳（各年10月1日）

表 1-3 江別市、あけぼの町及び周辺における 65 歳以上の高齢者割合の推移

項目	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年
江別市全体	15.2%	17.9%	21.8%	27.0%	30.4%
あけぼの町	16.7%	21.6%	27.7%	35.1%	41.1%
東光町	22.7%	25.9%	28.1%	32.7%	36.4%
朝日町	14.5%	17.8%	23.4%	32.4%	36.4%
萌えぎ野 (西、中央、東)	—	4.1%	5.5%	7.9%	9.6%

注)総数に年齢不詳を含む

資料：国勢調査

図 1-4 江別市とあけぼの町における 65 歳以上の高齢者割合の推移

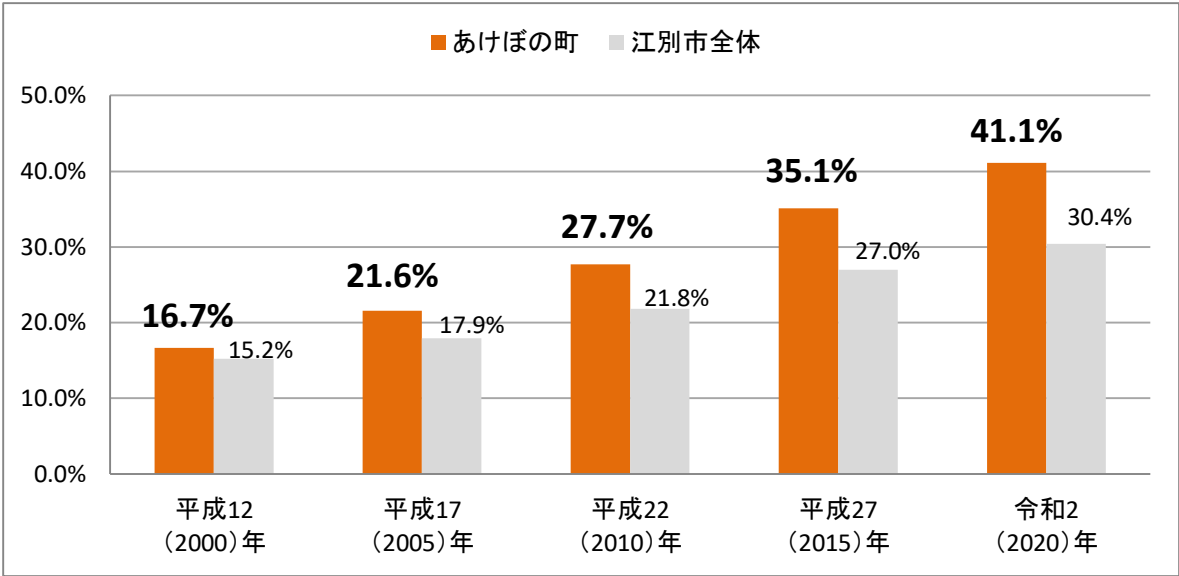


図 1-5 航空写真

資料：国勢調査



(2) 周辺環境・土地利用・都市施設など

＜周辺環境・立地施設＞

- ・団地の北西方面は石狩川や千歳川の水辺空間に臨み、また、南東方面は南幌町や長沼町に連なる広大な石狩平野南部の農地が広がっているなど、自然を身近に感じることができる環境。
- ・周辺は「住宅系」の土地利用が広くなされており、「あけぼの通」沿道にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアなど生活利便施設などが立地。
- ・教育文化施設では、団地より直線距離で500m程度のところに江別太小学校や江陽中学校が立地しているほか、郵便局やコミュニティ施設が立地。

図 1-6 地区の状況



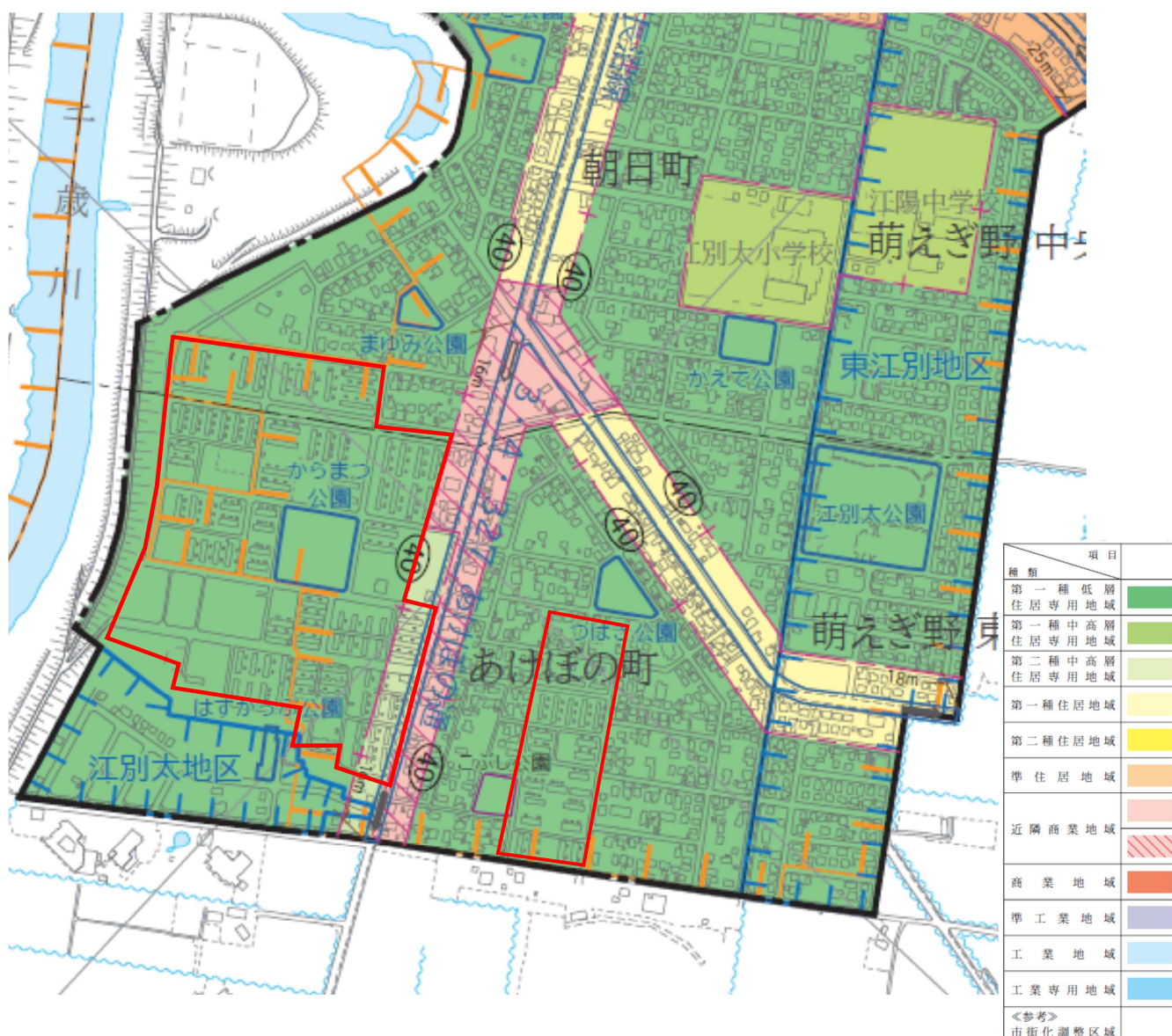
＜土地利用等＞

- ・団地の大半は、低層住宅地として良好な住環境を保護する「第1種低層住居専用地域」に指定。また、「あけぼの通」沿道の敷地の一部は、中規模な店舗等の立地が可能な「第2種中高層住居専用地域」に指定。
- ・土地利用方針では、団地及び周辺エリアを戸建住宅を主体としたゆとりある「専用住宅地」に位置づけ（※1）
- ・人口減少下においても持続的な生活サービス等を確保する「居住誘導区域」に位置づけ（※2）。
- ・江別地区の地域づくりの基本方針では、あけぼの団地を「建替や機能強化を図るとともに、周辺環境などを踏まえた余剰地の利活用の検討」を位置づけ（※1）。
- ・団地に近接する江別東 IC 周辺においては、「交通環境の優位性等を活かした産業振興・まちの魅力向上に繋がる土地利用の検討」を位置づけ（※1）。

※1：「江別市都市計画マスタープラン 2024（令和6（2024）年3月）」による

※2：「江別市立地適正化計画（令和6（2024）年3月）」による

図 1-7 用途地域図



<都市施設等>

○交通

- ・あけぼの団地に隣接し地区の南北を貫通する「あけぼの通」（「都市計画道路 幅員 16m」）は、地域間の連絡等を担う幹線道路を補完する「補助幹線道路」に位置づけ（※1）。
- ・交通アクセスは南大通大橋（令和 2 年 3 月）の開通により、市中心部方面とのアクセスが強化。
- ・都市施設の方針では「江別東 IC へのアクセス道路や道央圏連絡道路（国道 337 号）の整備推進」を位置づけ（※1）。

○公園

- ・水辺のせせらぎや野球場・ゲートボール場を擁する泉の沼公園（地区公園）のほか、周辺には多数の街区公園が整備。

○防災

- ・昭和 56 年の豪雨では大きな被害を受けた地域であることから、地域では、河川堤防等の整備が継続。
- ・団地一帯は、特定都市河川流域に指定（R5.8.31）。都市環境の方針では「千歳川流域の総合的な治水対策を推進」を位置づけ（※1）。

※1：「江別市都市計画マスタープラン 2024（令和 6（2024）年 3 月）」による

図 1-8 団地周辺の方針図（「江別市都市計画マスタープラン」より抜粋）



(3) 団地及び周辺の状況

- ・当該団地は、地区を縦断するあけぼの通を挟み敷地が2つに分かれ、千歳川側のブロック（A～E、H～L）と、もう一方のブロック（F、G）で構成。
- ・千歳川沿いのブロック（A～E、H～L）には、敷地のほぼ中央にからまつ公園（街区公園）が位置しているほか、数か所の団地内公園やあけぼの会館、第二あけぼの会館などのコミュニティ施設も整備。
- ・周囲には令和4年に増設された「あけぼのパークゴルフ場（36ホール、令和6年度の利用者人数：40,233人）」が立地しているほか、特別養護老人ホームやケアハウス、幼稚園も立地し、コミュニティ・健康・福祉などが立地。

図 1-9 団地及び周辺の状況



【凡例】

住宅地※
 商業地※
 河川敷など
 農地など

主な公園など
 主な生活利便施設など
 主な商業施設など

あけぼの団地の概ねのブロック区分

※住宅地：江別市の都市計画において、住宅系の用途地域が定められている地域
 商業地：江別市の都市計画において、商業系の用途地域が定められている地域

2 団地の住棟・住戸及び居住者の状況

＜住棟の構造＞

- ・簡易耐火構造平屋建及び準耐火構造（簡易耐火構造 2 階建）で構成され、準耐火構造（簡易耐火構造 2 階建）が約 70%。
- ・住棟別の入居状況をみると、入居率は 5 割弱であり、半数以上が空き家であり、入居者は各住棟に分散して入居。
- ・昭和 41（1966）年～54（1979）年建設と、約 60 年前から管理されている団地であり、うち、昭和 40 年代の住戸が約 80%。
- ・耐用年限の経過状況では、全住戸が耐用年限を経過し、老朽化が進行しているため令和 5（2023）年度より募集を停止している状況

＜入居者の状況＞

- ・年齢構成では、70 歳以上が最も多く 34%となっており高齢化が進行。一方、10 代以下の居住者も 10%程度。
- ・居住年数の分布をみると、30 年以上と長期にわたり居住している世帯が約 40%と多く、一方、居住年数 10 年未満の世帯も約 14%。
- ・1 人世帯、2 人世帯が約 83%と、規模の小さい世帯が多数。また、65 歳以上の単身高齢者世帯は約 30%。

表 2-1 あけぼの団地の管理状況

ブロック	区分	建設年度	棟数	戸数	構造		入居状況		入居率	備考
					簡易耐火構造平屋建	準耐火構造（簡易耐火構造2屋建）	入居	空家		
A	公営	S41(1966)～S43(1968)	18	51	35	16	28	23	54.9%	
B	公営	S41(1966)～S42(1967)	11	52	0	52	25	27	48.1%	
C	公営	S41(1966)～S43(1968)	18	74	62	12	24	50	32.4%	
D	公営	－	－	－	－	－	－	－	－	
E	公営	－	－	－	－	－	－	－	－	
F	公営	S45(1970).S46(1971)	12	60	16	44	25	35	41.7%	
G	公営	S46(1971).S47(1972)	13	63	16	47	26	37	41.3%	
H	公営	S47(1972)	10	52	16	36	29	23	55.8%	
I	公営	S48(1973)	11	62	8	54	29	33	46.8%	
J	公営	S49(1974)	9	50	8	42	23	27	46.0%	
K	公営	S50(1975).S51(1976).S53(1978)	11	62	8	54	40	22	64.5%	
L	公営	S51(1976)～S54(1979)	10	60	0	60	36	24	60.0%	
合計	－	－	123	586	169	417	285	301	48.6%	

令和7(2025)年4月1日現在
資料：江別市調べ

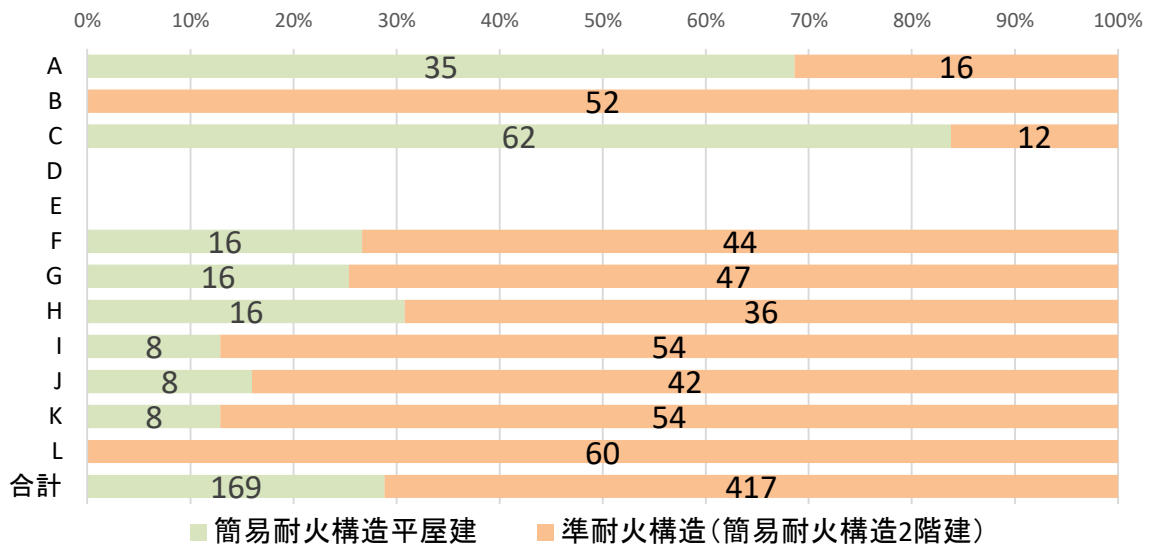
表 2-2 あけぼの団地の募集・応募状況

団地名	年度	管理戸数	募集戸数	応募件数	倍率
あけぼの団地	令和2(2020)年度	586	7	6	0.9
	令和3(2021)年度	586	4	0	0.0
	令和4(2022)年度	586	2	1	0.5
	令和5(2023)年度	586	(募集停止)		
	令和6(2024)年度	586	(募集停止)		

資料：江別市調べ

図 2-3 ブロック別の構造の状況

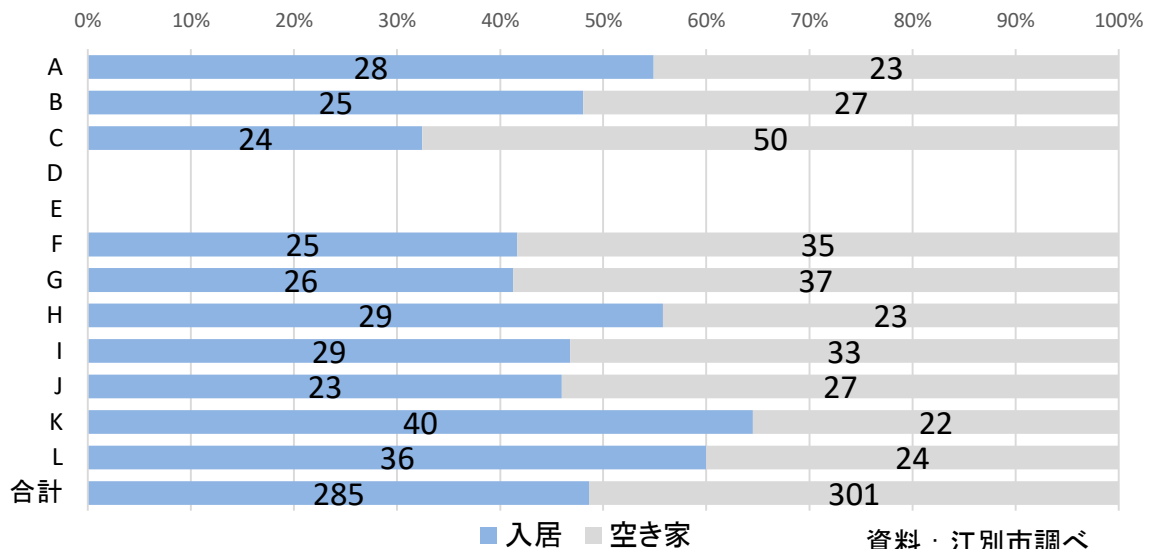
(単位:戸)



資料: 江別市調べ

図 2-4 ブロック別に入居の状況

(単位:戸)



資料: 江別市調べ

図 2-5 ブロック別の建設年次の状況

(単位:戸)

地区	区分	建設年次													
		昭和41 (1966)年	昭和42 (1967)年	昭和43 (1968)年	昭和44 (1969)年	昭和45 (1970)年	昭和46 (1971)年	昭和47 (1972)年	昭和48 (1973)年	昭和49 (1974)年	昭和50 (1975)年	昭和51 (1976)年	昭和52 (1977)年	昭和53 (1978)年	昭和54 (1979)年
A	簡平 簡2	16	16	19						【凡例】 数字：耐用年限を経過した住戸					
B	簡平 簡2	36	16												
C	簡平 簡2	14	32	16											
D	簡平 簡2			12											
E	簡平 簡2														
F	簡平 簡2					8 44	8								
G	簡平 簡2							16							
H	簡平 簡2							47 16 36							
I	簡平 簡2								54 8						
J	簡平 簡2									8 42					
K	簡平 簡2										8 30	6		18	
L	簡平 簡2											12	18	12	18
合計	簡平	30	32	35	0	8	8	32	54	8	8	0	0	0	0
	簡二	36	32	12	0	44	47	36	8	42	30	18	18	30	18
	年次別合計	66	64	47	0	52	55	68	62	50	38	18	18	30	18
	割合	11.3%	10.9%	8.0%	0.0%	8.9%	9.4%	11.6%	10.6%	8.5%	6.5%	3.1%	3.1%	5.1%	3.1%

※簡平:簡易耐火構造平屋建 簡二:準耐火構造(簡易耐火構造2階建)

資料: 江別市調べ

図 2-6 入居者の年齢構成

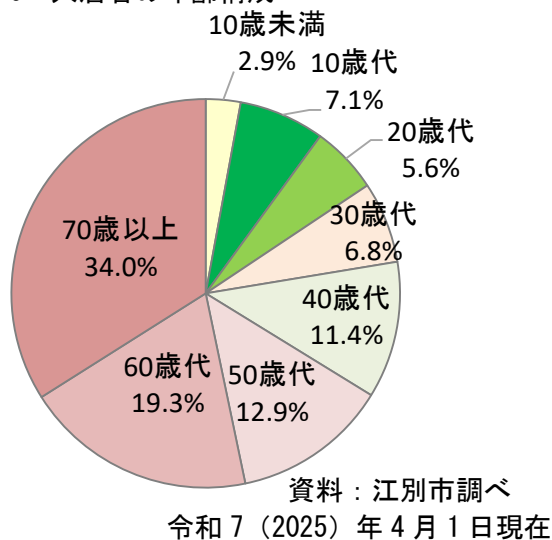


図 2-7 入居年数

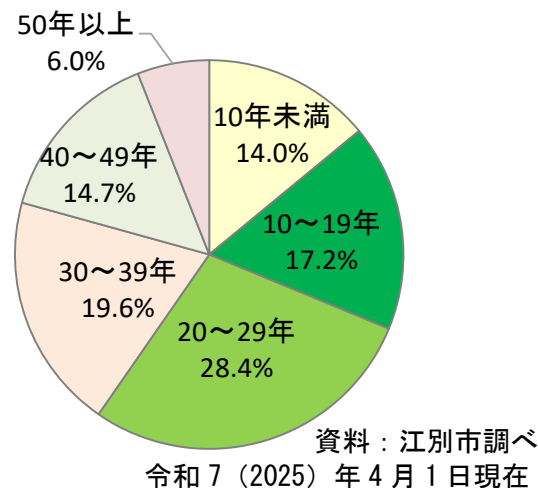


図 2-8 高齢単身世帯の割合

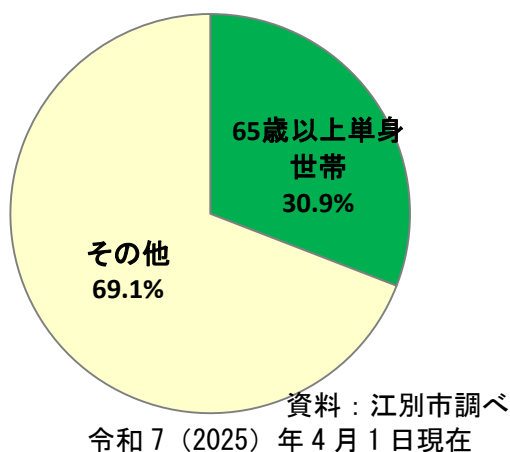


図 2-9 世帯規模別の割合

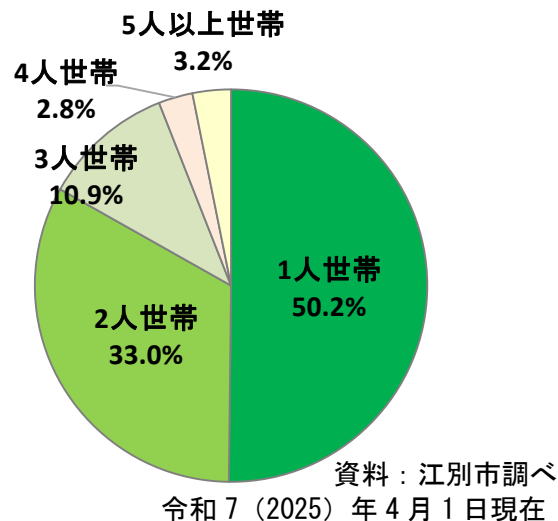


表 2-10 入居世帯等の状況

ブロック	入居世帯の状況						名義人が65歳以上の世帯	65歳以上単身世帯	入居者全体の年齢状況								
	合計（戸）	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯			合計（人）	10歳未満	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
A	28	8	9	4	4	3	16	6	73	5	8	10	5	8	7	10	20
B	25	11	11	2	0	1	16	9	45	0	4	2	3	3	6	10	17
C	24	20	3	1	0	0	21	18	29	0	0	0	0	1	3	5	20
D	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
E	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
F	25	16	8	1	0	0	18	11	35	0	0	1	1	3	3	8	19
G	26	15	9	2	0	0	18	10	39	0	1	0	3	5	6	12	12
H	29	15	8	5	1	0	17	11	50	0	4	2	6	5	9	10	14
I	29	13	10	4	2	0	14	4	53	0	1	0	3	4	15	11	19
J	23	13	9	1	0	0	11	7	34	0	1	2	3	4	8	4	12
K	40	18	11	6	0	5	18	7	95	10	14	8	9	13	7	14	20
L	36	14	16	5	1	0	18	5	65	0	4	4	2	13	3	16	23
合計	285	143	94	31	8	9	167	88	518	15	37	29	35	59	67	100	176

資料：江別市調べ
令和 7（2025）年 4 月 1 日現在



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造平屋建(簡平)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



簡易耐火構造二階建(簡二)の住棟



団地内の住棟立地の様子



団地に隣接するパークゴルフ場の様子